



錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

2024 中期報告



公司資料

董事會

蘇培欣先生(主席)

(於二零二四年八月二十一日獲委任)

黃浩賢博士(行政總裁)

(於二零二四年十一月五日獲委任)

姚霖穎先生

(於二零二四年六月二十四日獲委任)

陳錦艷先生

陳錦東先生

(於二零二四年八月二十一日辭任)

莊瀚宏先生*

(於二零二四年七月二十五日獲委任)

張詩培女士*

王玉琴女士*

關志輝先生*

(於二零二四年七月二十五日辭任)

* 獨立非執行董事

公司秘書

邱梅美女士

核數師

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔

告士打道178號

華懋世紀廣場31樓

網址：<https://artgroup.etnet.com.hk>

註冊辦事處

P.O.Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited

P. O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

鄭州銀行

中國銀行

恒生銀行

交通銀行(香港)

股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：565)

中期財務資料之審閱報告



天健國際會計師事務所有限公司

Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

致錦藝集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱後附從第4至第42頁之簡明綜合財務報表，包括錦藝集團控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零二四年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告負責。

本行的責任是根據審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照協定的委聘條款僅向整體董事會報告，且並無其他目的。本行不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行的審閱，本行並無發現任何事項以令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

二零二五年二月二十八日

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月(「中期期間」)之未經審核簡明綜合財務報表(已由本公司核數師及審核委員會審閱)連同二零二三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	89,296	70,311
銷售成本		(62,873)	(18,821)
毛利		26,423	51,490
其他收入及其他收益及虧損		6,962	7,908
行政開支		(17,468)	(11,380)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回		6,740	132
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回／(預期信貸虧損撥備)		3,888	(393)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回		—	37,310
投資物業公平值變動之虧損	9	(36,058)	(134,783)
取消確認投資物業之虧損	9	(276,087)	—
終止租賃之收益	13	302,912	—
議價收購之收益	17	10,576	—
財務費用	4	(12,951)	(18,964)
除稅前溢利／(虧損)		14,937	(68,680)
所得稅抵免	5	11,717	30,390
期內溢利／(虧損)	6	26,654	(38,290)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
其他全面開支：			
將不會重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額		(582)	(8,401)
期內其他全面開支		(582)	(8,401)
期內全面收入／(開支)總額		26,072	(46,691)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		26,587	(38,290)
非控股權益		67	—
		26,654	(38,290)
應佔期內全面收入／(開支)總額：			
本公司擁有人		26,005	(38,290)
非控股權益		67	—
		26,072	(38,290)
每股盈利／(虧損)	8		
基本(港仙)		0.99	(1.42)
攤薄(港仙)		0.99	(1.42)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,565	3,301
使用權資產		6,053	3,592
投資物業	9	406,702	568,817
租賃按金		47,935	47,045
遞延稅項資產	16	4,185	—
		470,440	622,755
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	10	30,231	29,793
應收貸款	11	17,073	18,327
銀行結餘及現金		35,974	40,239
		83,278	88,359
流動負債			
其他應付款項	12	53,428	57,932
合約負債		18,099	11,301
租賃負債	13	61,174	66,138
應付主要股東款項	14	13,500	4,164
稅項負債		—	18
		146,201	139,553
流動負債淨額		(62,923)	(51,194)
總資產減流動負債		407,517	571,561

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	18	26,888	26,888
儲備		(8,821)	(34,826)
公司擁有人應佔權益／(虧絀)		18,067	(7,938)
非控股權益		72	—
總權益／(虧絀)		18,139	(7,938)
非流動負債			
租賃負債	13	378,056	564,856
遞延稅項負債	16	925	4,638
債券	15	10,397	10,005
		389,378	579,499
		407,517	571,561

簡明綜合權益變動報表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	法定儲備	保留溢利	小計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年七月一日(經審核)	26,888	48,746	136	(90,606)	5,402	1,232	276,644	268,442	-	268,442
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(38,290)	(38,290)	-	(38,290)
期內其他全面開支 —由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	(8,401)	-	-	-	(8,401)	-	(8,401)
期內全面開支總額	-	-	-	(8,401)	-	-	(38,290)	(46,691)	-	(46,691)
於二零二三年十二月三十一日(未經審核)	<u>26,888</u>	<u>48,746</u>	<u>136</u>	<u>(99,007)</u>	<u>5,402</u>	<u>1,232</u>	<u>238,354</u>	<u>221,751</u>	-	<u>221,751</u>
於二零二四年七月一日(經審核)	26,888	48,746	136	(93,505)	5,402	1,232	3,163	(7,938)	-	(7,938)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	26,587	26,587	67	26,654
期內其他全面開支 —由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	(582)	-	-	-	(582)	-	(582)
期內全面收入/(開支)總額	-	-	-	(582)	-	-	26,587	26,005	67	26,072
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	<u>26,888</u>	<u>48,746</u>	<u>136</u>	<u>(94,087)</u>	<u>5,402</u>	<u>1,232</u>	<u>29,750</u>	<u>18,067</u>	<u>72</u>	<u>18,139</u>

簡明綜合現金流動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
附註			
經營活動所得之現金淨額		2,648	23,076
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,603)	(63)
收購附屬公司現金流入淨額		17 3,394	
應收貸款還款		11 2,200	37,310
已收利息		36	36
投資活動所得之現金淨額		3,027	37,283
融資活動產生之現金流量			
主要股東墊款		14,424	12,474
非控股權益注入資金		5	
向主要股東還款		(5,180)	(195)
償還租賃負債		13 (19,075)	(36,461)
融資活動所耗之現金淨額		(9,826)	(24,182)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(4,151)	36,177
外匯兌換率變動之影響		(114)	(14,582)
期初之現金及現金等值項目		40,239	33,152
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金		35,974	54,747

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

合規聲明

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

持續經營

鑒於於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有流動負債淨額約港幣62,923,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況。該情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

為改善本集團的流動性並確保本集團持續經營的能力，本公司董事已實施以下措施：

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有合約負債及預收款項合共港幣35,001,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。此外，本集團亦擁有已收租戶按金約港幣13,663,000元。根據與租戶簽訂的現有租賃協議，本公司董事對該按金水平能於短期維持充滿信心。本公司董事將持續實施旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控一般行政開支及營運成本。本公司董事認為，本集團擁有足夠的經營現金流入以彌補經營現金流出，其中包括自本報告日期起於未來十二個月內兩間購物中心（即佳潮購物中心及購物中心C區）、智雲城工業園區單位及香港辦公物業的租賃付款。

1. 編製基準(續)

持續經營(續)

此外，本公司主要股東已承諾提供充足的資金，使本集團能夠履行其負債並在到期時清償對第三方的財務責任，以使本集團能夠繼續於自該等簡明綜合財務報表批准之日起十二個月內持續經營並在不大幅削減營運的情況下繼續開展業務。

本公司董事已檢討管理層編製的本集團自本報告日期起不少於十二個月的現金流量預測，並考慮到上述措施的影響。本公司董事對本集團擁有充足的現金資源可滿足未來營運資金及於可見將來履行到期的財務責任充滿信心。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 重大會計政策資料

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業按公平值計量則除外。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本及航空貨運包機分類之新營運所引致之新增會計政策外，截至二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二四年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所呈列者一致。

2. 重大會計政策資料(續)

應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本(於二零二四年七月一日開始的本集團年度期間強制生效)，以編製簡明綜合財務報表：

香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債

於本中期期間應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本並無對本集團於本中期期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

3. 收益及分類資料

收益指(i)於日常營業過程中已收及應收租賃款項(已扣除期內相關稅項)；(ii)已收及應收物業管理及相關服務費用；及(iii)已收及應收航空貨運包機服務費用。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
主要業務服務之收益：		
香港財務報告準則第16號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	20,267	30,089
香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	25,819	39,395
物業管理－其他相關服務	942	827
航空貨運包機服務費用收入	42,268	—
	69,029	40,222
	89,296	70,311
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	25,819	39,395
物業管理－其他相關服務	942	827
航空貨運包機服務費用收入	42,268	—
	69,029	40,222

3. 收益及分類資料 (續)

來自客戶合約之收益之履約責任

物業管理費收入

物業管理費收入於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

航空貨運包機服務費用收入

航空貨運包機服務費用收入於履約義務完成後隨時間確認。分配至航空貨運包機服務費用的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。

於報告期間，本集團有兩個可呈報分類：物業營運分類及航空貨運包機分類（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：一個可呈報分類，即物業營運分類）。就產品角度審視而言，管理層評估兩個分類之表現時，會考慮物業營運分類及航空貨運包機分類的貢獻。

分類業績指分類之損益（並未計及所得稅抵免、貸款利息收入、應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回及未分配行政費用）。

航空貨運包機分類之單一客戶佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月之收益10%或以上（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：一名物業營運分類之單一客戶）。來自該航空貨運包機分類之顧客之總收益為港幣37,017,000元（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：來自該物業營運之顧客之總收益為港幣13,495,000元）。

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止
六個月

	物業營運 港幣千元	航空 貨運包機 港幣千元	總計 港幣千元
收益	47,028	42,268	89,296
分類業績	21,706	138	21,844
所得稅抵免			11,717
貸款利息收入			946
未分配行政費用			(7,853)
期內溢利			26,654

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二四年十二月三十一日
止六個月

	物業營運 港幣千元	航空 貨運包機 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類損益之金額				
銀行利息收入	14	—	22	36
物業、廠房及設備之折舊	(114)	—	(194)	(308)
使用權資產之折舊	(96)	—	(452)	(548)
議價收購之收益	10,576	—	—	10,576
終止租賃之收益	302,912	—	—	302,912
利息開支	(12,528)	—	(423)	(12,951)
取消確認投資物業之虧損	(276,087)	—	—	(276,087)
投資物業公平值變動之虧損	(36,058)	—	—	(36,058)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	6,740	—	—	6,740
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回	3,888	—	—	3,888
定期向主要營運決策者提供但不計入計量分類損益之金額				
添置非流動資產	152,689	—	2,603	155,292

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

物業營運
港幣千元

收益	<u>70,311</u>
分類業績	(102,264)
所得稅抵免	30,390
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回	37,310
未分配行政費用	<u>(3,726)</u>
期內虧損	<u>(38,290)</u>

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
銀行利息收入	24	12	36
物業、廠房及設備之折舊	(114)	(5)	(119)
使用權資產之折舊	(96)	(246)	(342)
利息開支	(18,567)	(397)	(18,964)
投資物業公平值變動之虧損	(134,783)	–	(134,783)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	132	–	132
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(393)	–	(393)
<i>定期向主要營運決策者提供但不計入 計量分類損益之金額</i>			
添置非流動資產	<u>–</u>	<u>63</u>	<u>63</u>

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
分類資產		
物業營運	484,217	652,213
航空貨運包機	10,595	—
分類資產總額	494,812	652,213
應收貸款	17,073	18,327
銀行結餘及現金	35,974	40,239
其他未分配資產	5,859	335
綜合資產	553,718	711,114
分類負債		
物業營運	500,961	701,161
航空貨運包機	5,379	—
分類負債總額	506,340	701,161
應付主要股東款項	13,500	4,164
債券	10,397	10,005
其他未分配負債	5,342	3,722
綜合負債	535,579	719,052

3. 收益及分類資料 (續)

經營地區分類資料

本集團之物業營運分類於中華人民共和國(「中國」)營運，而航空貨運包機分類於香港營運。

本集團來自外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益		非流動資產*	
	截至以下日期止六個月			
	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
中國	47,028	70,311	409,803	572,064
香港	42,268	—	—	—
	<u>89,296</u>	<u>70,311</u>	<u>409,803</u>	<u>572,064</u>

* 非流動資產不包括遞延稅項資產、租賃按金、使用權資產及其他未分配非流動資產。

4. 財務費用

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息		
— 債券	393	394
— 租賃負債	<u>12,558</u>	<u>18,570</u>
	<u>12,951</u>	<u>18,964</u>

5. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期所得稅	50	3,306
遞延稅項	(11,767)	(33,696)
	(11,717)	(30,390)

香港利得稅按兩個期間內估計應課稅溢利之16.5%計算，惟合資格實體應課稅溢利的首港幣2,000,000元則根據利得稅兩級制按8.25%計算。

截至二零二四年十二月三十一日止期間及截至二零二四年六月三十日止年度，中國企業所得稅就中國法定財務報告目的按溢利的25%計算，並就中國企業所得稅目的對不應課稅或不可抵扣項目作出調整。

於二零二四年十二月三十一日，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零二四年六月三十日：無)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

6. 期內溢利／(虧損)

截至十二月三十一日
止六個月

期內溢利／(虧損)乃經扣除下列各項得出：

	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	308	119
使用權資產之折舊	548	342
有關租賃場所的短期租賃相關開支	1,824	66
匯兌虧損淨額	13	—

7. 股息

於中期期間並無派付、宣派或建議派發任何股息，自中期期末以來亦無建議派發任何股息(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

截至十二月三十一日
止六個月

溢利／(虧損)

就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司
擁有人應佔期內溢利／(虧損)

二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
-------------------------	-------------------------

26,587	(38,290)
--------	----------

8. 每股盈利／(虧損)(續)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利／(虧損)之普通股 加權平均數	2,688,805	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	10,204	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股 加權平均數	2,699,009	2,688,805

9. 投資物業

本集團承租購物商場及工業園區內單位，並根據經營租賃轉租購物商場及工業園區內單位之零售店舖，按月／季收取租金。一般而言，轉租的初步租期為30日至13年。倘租戶行使延期選擇權，大部分轉租合約包含市場檢討條款。

由於所有轉租均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因轉租安排而承受外幣風險。轉租合約並無載有剩餘價值擔保及／或租戶於轉租期結束時購買物業的選擇權。

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初結餘	568,817	995,699
租賃修訂時取消確認(附註(i))	—	(170,652)
租賃終止後取消確認(附註(iii))	(276,087)	—
新增	119,754	—
收購一間附屬公司之添置	32,935	—
投資物業公平值變動之虧損	(36,058)	(260,870)
匯兌調整	(2,659)	4,640
期／年末結餘	406,702	568,817

9. 投資物業(續)

附註：

- (ii) 誠如本公司日期為二零二四年十月九日的公佈所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)的債權人進行訴訟，根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，佳潮購物中心50,532.48平方米的租賃面積已自鄭州佳潮(作為出租人)與本公司之全資附屬公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)(作為承租人)就租賃面積為125,188.32平方米之佳潮購物中心訂立之日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約(「佳潮租賃合約」)中扣除。鑒於上述情況，中原錦藝與鄭州佳潮簽訂了補充協議(「補充協議」)，自二零二四年六月二十二日開始修訂佳潮租賃合約項下的租賃面積，有關修訂構成截至二零二四年六月三十日止年度的租賃修訂。

就租賃修訂而言，本集團已重新計量佳潮購物中心餘下租賃面積的相應租賃負債。重新計量得出而有別於原租賃負債的金額已自本集團的租賃負債中扣減，經計算約為人民幣195百萬元(相當於約港幣212,350,000元)。同時，中原錦藝作為租戶簽訂補充協議要求本集團終止確認本集團投資物業金額，原因為佳潮租賃合約項下租賃面積減少。本集團根據補充協議終止確認的公平值約為人民幣157百萬元(相當於約港幣170,652,000元)。藉此，本集團於截至二零二四年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認租賃修訂收益約港幣41,698,000元。

9. 投資物業（續）

附註：（續）

- (ii) 誠如本公司日期為二零二五年二月二十一日的公佈所述，本公司接獲鄭州佳潮日期為二零二五年一月二十三日的通知，通知中原錦藝：(a)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將不包括佳潮購物中心30,595.51平方米的租賃面積（「減少區域」），其業權及所有權已轉讓予河南建投商業服務有限公司（「河南建投」）；及(b)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將修訂為44,060.33平方米（「餘下區域」），餘下區域的租金被修訂為每月每平方米人民幣23.5元，將用於抵銷中原錦藝向鄭州佳潮支付的佳潮租賃合約項下的按金。於二零二五年一月二十六日，中原錦藝與鄭州佳潮進一步就租賃餘下區域訂立補充租賃合約，取代佳潮租賃合約。在此情況下，佳潮租賃合約被視為於二零二四年九月三十日終止。

就終止佳潮租賃合約而言，本集團於二零二四年九月三十日終止確認與佳潮租賃合約相關的租賃負債約人民幣279百萬元（相當於約港幣302,912,000元）。該金額於簡明綜合損益及其他全面收益表確認為終止租賃收益。同時，佳潮租賃合約的終止要求本集團於二零二四年九月三十日終止確認投資物業的相關金額。本集團終止確認的投資物業的公平值約為人民幣254百萬元（相當於約港幣276,087,000元）。因此，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表確認取消確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元。

本集團投資物業於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之公平值按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司（「估值師」）於期末／年末的估值達致。

估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

9. 投資物業(續)

本集團作為出租人

期內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入約港幣47,028,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣70,311,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十一年，並包含延期選擇權。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	35,861	30,855
第二至第五年內(包括首尾兩年)	80,681	71,927
五年以上	86,007	34,771
	202,549	137,553

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	10,908	16,802
減：預期信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)	(680)	(4,533)
	10,228	12,269
預付款項	6,215	1,226
其他應收款項(附註)	13,788	16,298
	30,231	29,793

附註：

其主要包括其他可收回稅項約港幣2,454,000元及已付按金約港幣6,350,000元(二零二四年六月三十日：代表業主付款約港幣7,502,000元、其他可收回稅項約港幣1,163,000元及已付按金約港幣1,325,000元)。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款(未扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	3,658	3,614
61至90日	1,453	3,704
超過90日	5,797	9,484
應收貿易賬款	10,908	16,802

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款預期信貸虧損撥備。

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。34%(二零二四年六月三十日：22%)並無逾期或減值之應收貿易賬款在本集團所採納之內部信貸評估下處於良好信貸評級。

11. 應收貸款

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息之賬面總值	201,046	204,278
減：預期信貸虧損撥備	(183,973)	(185,951)
	17,073	18,327

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有兩筆(二零二四年六月三十日：兩筆)應收貸款，詳情如下：

11. 應收貸款(續)

- (a) 於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方(「借款人I」)訂立協議，以借出人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)。該貸款按年利率7.500%計息及於二零二二年四月二十七日到期。該貸款乃以一間附屬公司之一名前非控股股東(「擔保人II」)持有之鄭州佳潮25%股權及中原錦藝25%股權作抵押。

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人I、擔保人I及新擔保人(一名獨立第三方(「擔保人II」))訂立第一份補充協議。據此，應收貸款之本金額由人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)修訂為人民幣210,000,000元(相當於約港幣253,012,000元)，且以附屬公司之一名前非控股股東持有之中原錦藝25%股權作為押記之股份已獲解除。同時，本集團收到人民幣40,000,000元(相當於約港幣48,193,000元)以償還本金，而應收利息仍未償還。

於二零二二年六月二十九日，本集團與借款人I訂立第二份補充協議，以(i)將應收貸款的到期日延長並同意分三期償還未償還餘額。最後一筆款項已於二零二三年四月二十七日到期；及(ii)修訂應收貸款利率為年利率4.785%，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括該日)生效。

於二零二三年六月三十日，應收貸款之未償還款項為人民幣174,346,000元(相當於約港幣187,469,000元)。本集團根據借款人I之還款能力、財務狀況及與借款人I之溝通評估經續期貸款之信貸風險。本集團尚未與借款人I就經續期貸款之經修訂還款時間表達成任何一致意見。因此，借款人I被視為自二零二三年四月二十七日起違約，而應收貸款已於截至二零二三年六月三十日止年度轉移至第三階段全期預期信貸虧損，並全額計提減值。

11. 應收貸款(續)

(a) (續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團就本金總額為人民幣140,021,000元(相當於約港幣148,959,000元)(二零二四年六月三十日：人民幣140,021,000元(相當於約港幣150,560,000元))的應收貸款及應收利息總額人民幣32,913,000元(相當於港幣35,014,000元)(二零二四年六月三十日：人民幣32,913,000元(相當於港幣35,390,000元))持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權的抵押品。應收貸款由擔保人I及擔保人II全數擔保。並無預期信貸虧損撥備或撥備撥回於二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表內確認(二零二四年六月三十日：截至二零二四年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益內確認期信貸虧損撥備撥回人民幣34,325,000元(相當於約港幣37,310,000元)，代表截至二零二四年六月三十日止年度已收結算額)。

賬面值人民幣172,934,000元(相當於港幣183,973,000元)已於二零二三年四月二十七日到期，截至本報告日期尚未結算。

11. 應收貸款(續)

- (b) 於二零二四年四月二十五日，本集團與一名訂約方(「借款人II」)訂立另一份協議，以借出港幣18,000,000元。該款項按年利率8.500%計息及於二零二四年六月三十日到期。該款項乃以另一名訂約方(「擔保人III」)持有之本公司兩筆面值分別為港幣7,000,000元及港幣3,000,000元之非上市及不可轉讓債券作抵押。借款人II及擔保人III均已無條件及不可撤銷地承諾，直至貸款及利息全數償還前，於任何情況下均不會出售其持有的本公司股份。此外，在本集團要求下，彼等須立即出售本公司股份，並將所得款項全部或部分用於償還借款人II所結欠的任何逾期貸款(「承諾」)。截至協議日期，借款人II持有765,000股股份，而擔保人III持有63,800,000股股份。

於二零二四年七月至十一月期間，根據承諾，借款人II出售本公司全部股份以償還部分逾期貸款金額。還款總額為港幣2,200,000元。

於二零二四年十一月二十五日，本集團與借款人II及擔保人III訂立補充協議，以(i)將應收貸款之到期日延長至二零二五年六月三十日；(ii)將應收貸款之年利率由8.500%修訂為11.000%；及(iii)更新承諾狀況，據此，擔保人III無條件及不可撤回地承諾在任何情況下不出售本公司15,000,000股股份，直至悉數償還貸款及利息為止。

於二零二四年十二月三十一日，本金總額為港幣15,800,000元的應收貸款及相關應收總利息港幣1,273,000元尚未到期且尚未償還。該貸款以年利率11.000%計息，並由擔保人III全數擔保，且本集團以擔保人III持有之兩筆債券的形式持有抵押品。該貸款亦由擔保人III所作之承諾作抵押。截至二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表並無確認任何預期信貸虧損撥備。

- (a)項所述之應收貸款以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值，而(b)項所述之應收貸款則以港幣計值。

11. 應收貸款(續)

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	第三階段 全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元
於二零二三年七月一日(經審核)	222,859
年內預期信貸虧損撥備撥回	(37,310)
匯兌調整	402
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日(經審核)	185,951
匯兌調整	(1,978)
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	183,973

截至二零二四年十二月三十一日止六個月及截至二零二四年六月三十日止年度的應收貸款及應收利息賬面總值之對賬如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	二零二四年 六月三十日 港幣千元
於二零二四年七月一日(經審核)／ 二零二三年七月一日(經審核)	204,278	222,859
新增	-	18,000
還款	(2,200)	(37,310)
應收利息	946	327
匯兌調整	(1,978)	402
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)／ 二零二四年六月三十日(經審核)	201,046	204,278

12. 其他應付款項

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
租賃物業所得租金收入之預收款項	16,902	12,028
已收租戶按金	13,663	25,843
應計費用及其他應付款項	7,142	5,211
應付股息	192	192
其他應付稅項	5,035	4,051
訴訟撥備(附註)	10,494	10,607
	53,428	57,932

附註：

根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，中原錦藝被判令向鄭州佳潮(佳潮購物中心之業主)的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元(相當於約港幣10,722,000元)。有關金額隨後自租賃負債重新分類至其他應付款項並作為訴訟撥備呈列。於二零二四年十二月三十一日，訴訟撥備結餘約為港幣10,494,000元(二零二四年六月三十日：港幣10,607,000元)。

13. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動	61,174	66,138
非流動	378,056	564,856
	439,230	630,994
– 一年內	61,174	66,138
– 一年以上但不多於兩年	52,072	57,483
– 兩年以上但不多於三年	40,849	55,494
– 三年以上但不多於五年	74,079	107,462
– 五年以上	211,056	344,417
	439,230	630,994
一年內到期償還款項(於流動負債下列示)	(61,174)	(66,138)
	378,056	564,856
一年後到期償還款項(於非流動負債項下列示)		

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.95%至6.77%(二零二四年六月三十日：3.95%至5.88%)。

13. 租賃負債(續)

本集團的租賃負債對賬如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
期／年初結餘	630,994	893,626
租賃修訂(附註(i))	-	(212,350)
抵銷其他應收款項(附註(iv))	(13,733)	-
抵銷租賃按金(附註(ii)；附註(v))	(6,753)	(24,088)
重新分類至其他應付款項(附註(iii))	-	(10,722)
終止租賃(附註(vi))	(302,912)	-
新增	122,796	375
收購一間附屬公司的新增	17,985	-
利息開支	12,558	38,683
還款	(19,075)	(57,384)
匯兌調整	(2,630)	2,854
期／年末結餘	439,230	630,994

13. 租賃負債(續)

附註(i)： 有關租賃修訂之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註9(i)。

附註(ii)： 購物中心C區之業主鄭州翰園置業有限公司同意約人民幣22,161,000元(相當於約港幣24,088,000元)的租金付款以截至二零二四年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。

附註(iii)： 有關重新分類至其他應付款項的詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註12。

附註(iv)： 鄭州佳潮同意約人民幣12,635,000元(相當於約港幣13,733,000元)的租金付款以截至二零二四年十二月三十一日止期間應收業主的其他應收款項抵銷。

附註(v)： 鄭州佳潮同意約人民幣6,213,000元(相當於約港幣6,753,000元)的租金付款以截至二零二四年十二月三十一日止期間應收業主的租賃按金抵銷。

附註(vi)： 有關終止租賃之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註9(ii)。

14. 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。於二零二四年十二月三十一日，該款項以港幣(二零二四年六月三十日：港幣)計值。

15. 債券

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣10,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00% (截至二零二三年十二月三十一日止六個月：8.00%)。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團債券負債部分之變動如下：

	港幣千元
於二零二三年七月一日(經審核)	10,003
年內支出之實際利息	802
已付／應付票面利息	<u>(800)</u>
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日(經審核)	10,005
期內支出之實際利息	<u>392</u>
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	<u>10,397</u>

16. 遞延稅項資產／(負債)

以下為於本期間及過往年度本集團已確認之遞延稅項資產／(負債)及其變動。

	投資物業 之公平值調整 港幣千元	中國附屬公司 之不可分派溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年七月一日(經審核)	8,996	(925)	8,071
在終止確認時解除(附註)	(12,848)	—	(12,848)
匯兌調整	139	—	139
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日(經審核)	(3,713)	(925)	(4,638)
於收購附屬公司時收購	(3,737)	—	(3,737)
於損益扣除	(3,974)	—	(3,974)
在終止確認時解除(附註)	15,741	—	15,741
匯兌調整	(132)	—	(132)
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	4,185	(925)	3,260

附註： 部份於過往年度投資物業之公平值調整所產生之遞延稅項負債因租賃修訂(誠如附註9(i)所述)及租賃終止(誠如附註9(ii)所述)而在終止確認時解除。

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團之可扣減暫時差額約港幣51,951,000元(截至二零二四年六月三十日止年度：港幣226,087,000元)來源於投資物業之公平值調整。遞延稅項資產因未來溢利來源之不可預測性而無法確認。

17. 收購一間附屬公司

於二零二四年九月二日，本集團透過其全資附屬公司鄭州旭啟企業管理有限公司向獨立第三方收購鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）全部股權，進一步擴展其物業營運業務，代價為人民幣200,000元（相當於約港幣217,000元）（「收購事項」）。收購事項完成後，本公司持有鄭州英睿全部已發行股本。

鄭州英睿主要從事物業營運業務。收購事項已採用收購法入賬為業務收購。

於收購日期確認之收購資產及負債：

	港幣千元 (未經審核)
投資物業	32,935
租賃按金	326
應收貿易賬款及其他應收款項	1,487
銀行結餘及現金	3,611
其他應付款項	(3,384)
合約負債	(2,460)
租賃負債	(17,985)
遞延稅項負債	(3,737)
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793

17. 收購一間附屬公司(續)

收購產生之議價收購：

港幣千元
(未經審核)

按公平值計量之可識別資產淨值	10,793
減：以現金支付之代價	(217)
收購產生之議價收購收益	10,576

收購產生之議價收購收益約為港幣10,576,000元，已於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

收購產生之現金流入淨額

港幣千元
(未經審核)

銀行結餘及已收購現金	3,611
減：已付現金代價	(217)
收購產生之現金流入淨額	3,394

期內溢利包括來自鄭州英睿的額外物業營運業務約港幣769,000元。期內收益包括來自鄭州英睿的港幣3,988,000元。

倘收購事項於二零二四年七月一日完成，本集團期內的收益將為約港幣91,192,000元，而本集團期內的溢利將約為港幣27,570,000元。備考資料僅作說明用途，未必反映倘收購於二零二四年七月一日完成後本集團實際應取得的收益及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

於釐定本集團假設於本期間期初收購鄭州英睿的備考收益及溢利時，本公司董事使用鄭州英睿之業績計算備考收益及溢利，並就本集團與鄭州英睿的會計政策差異作出調整。

18. 股本

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	50,000	50,000
已發行及繳足：		
2,688,805,163股每股面值港幣0.01元之普通股	26,888	26,888

19. 以股份為基礎的付款

本公司為合資格參與者(包括本集團董事及僱員以及其他參與者)採納購股權計劃。期內，授予本集團董事及僱員之尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
於七月一日尚未行使(經審核)	26,850	28,930
於期內已沒收	—	(2,080)
於十二月三十一日尚未行使(未經審核)	26,850	26,850

20. 關連人士交易

期內，董事（即主要管理層人員）之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (經審核)
薪金及其他福利	1,841	1,151
退休福利計劃供款	29	9
	1,870	1,160

董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

此外，除於簡明綜合財務報表附註11(b)及附註14所披露者外，概無其他關連人士交易。

21. 報告期後事項

於二零二五年二月二十一日，鄭州英瀚物業服務有限公司與業主訂立補充協議（「英瀚補充協議」），將日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議項下有關出租位於智雲城建築面積約41,385平方米的7處物業的租賃年期修訂為十五年。本集團認為，長期租賃協議可增強本集團對有關物業的權利確切性，並可規避重續租賃協議的磋商成本及開支。英瀚補充協議亦減少了不可預測的結果，如無法就重續達成協議及租金大幅上漲。英瀚補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會認為英瀚補充協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理，且訂立英瀚補充協議符合本公司及其股東之整體利益。詳情請參閱本公司於二零二五年二月二十一日刊發的公佈。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「中期期間」），本集團主要從事物業營運業務及航空貨運包機業務。本集團錄得收益約港幣89,296,000元（二零二三年：港幣70,311,000元）及中期期間溢利約港幣26,654,000元（二零二三年：虧損港幣38,290,000元）。

物業營運分類

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）、鄭州金福商業管理有限公司（「鄭州金福」）及鄭州旭福商業運營管理有限公司（「鄭州旭福」）全部股權於中華人民共和國（「中國」）從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福及鄭州旭福的主要活動為物業營運業務。

本集團自一位業主租賃部分佳潮購物中心，佳潮購物中心位於中國河南省鄭州市，租期於二零三六年中屆滿。由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主多位債權人的訴訟，本集團無法就有關區域產生任何收入，因此自二零二四年六月起至報告日期止，本集團之佳潮購物中心的租賃面積由125,188.32平方米減至44,060.33平方米（「餘下區域」）。由於餘下區域屬佳潮購物中心之一部分，倘若由同一個實體經營及管理，餘下區域將受益於為整個購物中心舉辦的促銷活動及事件。倘若佳潮購物中心被分割並由不同的實體營運，要同時或以統一的主題舉辦促銷活動及事件可能會變得困難。餘下區域的風格及定位可能有別於佳潮購物中心的其他區域，倘獨立營運及推廣，其吸引客流的能力堪憂。董事認為，將餘下區域分租予經營佳潮購物中心其他部分的同一管理公司，以達致統一營運及推廣的目的，將符合本公司及其股東的整體利益。因此，於中期期間，中原錦藝與該管理公司訂立一份分租協議，租期於二零三六年中屆滿，將餘下區域出租予該管理公司，由該管理公司與租戶共同經營及管理餘下區域，而本集團將從中收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本及開支。詳情另請參閱本公司日期為二零二四年十月九日及二零二五年二月二十一日之公佈。

本集團自若干業主租賃位於中國河南省鄭州市的整個購物中心C區，租期於二零三六年中屆滿，購物中心C區乃一座5層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，建築面積約80,118平方米。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎一年至十一年。截至二零二四年十二月三十一日，購物中心C區約97名租戶及約96.2%可出租面積已出租作零售店舖及餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、照相館、書店、珠寶、美容店舖、電器店、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

本集團於中期期間透過其持有全部股權的間接全資中國附屬公司鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）進一步擴展其物業營運業務。鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區智雲城租賃42個單位，租期於二零二七年上半年屆滿，建築面積約130,873平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團將智雲城推廣及轉租予約79名租戶，及約73.2%的可出租面積已出租作生產、加工及銷售男鞋及女鞋、加工及銷售鞋飾及批發雜貨用途。

本集團亦於中期期間透過持有鄭州英浩物業服務有限公司（「鄭州英浩」）及鄭州英瀚物業服務有限公司（「鄭州英瀚」）的全部股權，擴大物業經營業務。鄭州英浩於智雲城租賃9個單位，租期於二零二七年中屆滿，建築面積約40,142平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團已向約180名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約52.3%的可出租面積已出租作為零食、文具及玩具批發。而鄭州英瀚租賃7個單位，租期於二零三九年上半年屆滿，建築面積約41,385平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團已向約198名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約44.3%的可出租面積已出租作為零食、文具、玩具、糖及機器批發。

本集團擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊同時經營購物中心及工業園區之優勢。因此，經營購物中心及工業園區之額外成本對本集團而言屬微不足道，且向購物中心及工業園區之租戶提供租賃、管理及營運服務可為本集團帶來可觀收入。購物商場及工業園區之面積越大，可經營相近類型店舖越多，從而透過提供多元的知名品牌選擇吸引更多顧客。同時管理購物中心C區及智雲城，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為物業營運業務錄得正收益及利潤率作出貢獻。

於中期期間，本集團於物業營運業務錄得收益約港幣47,028,000元（二零二三年：港幣70,311,000元），較二零二三年減少約33.1%，及分類業績約港幣21,706,000元（二零二三年分類虧損：港幣102,264,000元）。於中期期間，物業營運分類收益減少及分類業績增加乃由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主債權人的訴訟及若干區域的利潤率相對較低。

航空貨運包機分類

於中期期間，本集團成立一間香港非全資附屬公司，瓊港澳航空發展投資有限公司（「瓊港澳航空」），以經營及管理若干航空貨運包機業務，包括但不限於由香港到邁阿密及其他地點的貨物安排（「航空貨運包機業務」）。本集團成功提供由香港至邁阿密的航空貨運包機服務，以運送航空貨物。於中期期間，航空貨運包機業務錄得收益約港幣42,268,000元及分類業績約港幣138,000元。受美國關稅政策影響，全球經濟及航空貨運營運均面臨不明朗因素。本集團將繼續通過拓展航線來鞏固我們的業務，以緩解市場的不確定性，並應對全球貿易和電子商務所帶來的需求。董事會相信，航空貨運包機的實施將成為本集團新的收益來源。

中期溢利

本集團於中期期間產生溢利約港幣26,654,000元（二零二三年虧損：港幣38,290,000元）。期內利潤率約為29.8%（二零二三年虧損率：54.5%）。溢利及利潤率於中期期間均大幅增加乃主要由於(i)一次性終止租約的收益約港幣302,912,000元及取消確認投資物業之遞延稅項負債撥回約港幣15,741,000元，由取消確認投資物業之虧損約港幣276,087,000元抵銷；及(ii)議價收購一間中國附屬公司之收益約港幣10,576,000元。

其他收入及其他收益及虧損

於中期期間，其他收入及其他收益及虧損約港幣6,962,000元（二零二三年：港幣7,908,000元），包括利息收入及物業營運分類產生的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入及其他收益及虧損減少乃由於中期期間租賃按金利息收入減少。

開支

行政開支約港幣17,468,000元（二零二三年：港幣11,380,000元），佔中期期間收益約19.6%（二零二三年：16.2%）。行政開支於中期期間增加，乃由於新物業營運及航空貨運包機市場發展產生更多營運開支所致。

於中期期間，租賃按金預期信貸虧損撥備撥回約港幣6,740,000元（二零二三年：港幣132,000元）。於過往年度就租賃按金之預期信貸虧損作出撥備，乃由於若干銀行及金融機構因行使其於業主所設立之商場質押項下之權利而查封及轉讓佳潮購物中心及購物中心C區之若干範圍之業權，從而在一定程度上增加了信貸風險。租賃按金預期信貸虧損撥備撥回增加，乃由於中期期間，佳潮購物中心業主通知本集團，餘下區域的租金付款以之前支付的租賃按金抵銷。

本集團投資物業，即佳潮購物中心、購物中心C區及智雲城於二零二四年十二月三十一日之賬面值約港幣406,702,000元（二零二四年六月三十日：港幣568,817,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動虧損約港幣36,058,000元（二零二三年：港幣134,783,000元）。投資物業賬面值及公平值變動虧損減少乃由於本集團租賃及經營的佳潮購物中心面積減少，以及中期期間中國宏觀經濟復甦緩慢，尤其是房地產市場。部分房地產公司仍面臨財務壓力。在多重因素的影響下，商業地產市場供需兩端仍偏弱。因此，商業租金表現下滑。中國政府已通過一些措施擴大內需及增加消費。此外，客戶消費需求不斷升級，更加注重消費體驗。綠色、健康、人文及藝術等概念的融合符合年輕客戶（Z世代）的興趣、愛好及生活方式，因而更受彼等青睞。本集團已開展大規模營銷推廣活動，以迎合及吸引不同類型的客戶。

終止確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元（二零二三年：無），終止租賃之收益約港幣302,912,000元（二零二三年：無）。如上文所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與業主多位債權人的訴訟，於中期期間，佳潮購物中心81,127.99平方米的租賃面積已從於二零二一年四月二十六日與業主訂立有關佳潮購物中心125,188.32平方米租賃面積的租賃合同中扣除。因此，於中期期間同時導致終止確認投資物業及終止租賃。

議價收購收益約港幣10,576,000元（二零二三年：無），乃於中期期間以低於其公平市值收購一間中國附屬公司，為本集團帶來收益。

財務費用約港幣12,951,000元（二零二三年：港幣18,964,000元），佔中期期間之收益約14.5%（二零二三年：27.0%）。財務費用減少主要是由於中期期間與業主的多位債權人進行訴訟，終止有關佳潮購物中心若干區域的租約。

應收貸款

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司（「借款人」）訂立貸款協議，據此，其同意向借款人提供本金額為人民幣250百萬元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。截至二零二二年六月三十日止年度，本金額修訂為人民幣210百萬元，年利率為4.785厘。本集團集中資源用於物業營運業務，且無意開展放貸業務。借款人與本集團接洽，尋求融資途徑。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團有盈餘現金；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及其擔保人的信貸及償還能力。於二零二二年六月二十九日，訂約雙方同意延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日（「經續期貸款」）。於延長經續期貸款前，本公司已進行若干工作以評估借款人及擔保人的信貸風險及償還能力，有關工作包括(i)取得及審查當時可獲得的借款人最新管理層賬戶；(ii)了解借款人的最新業務、營運及預測；(iii)取得及審查借款人及擔保人的若干現有業務合約；及(iv)對借款人及擔保人開展最新背景及企業查詢。

截至二零二四年六月三十日止年度，借款人已於到期日（即二零二三年四月二十七日）後結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元。此後，本集團尚未收到剩餘本金約人民幣145.7百萬元的進一步付款。鑒於中國房地產市場及經濟疲弱導致借款人及擔保人的財務狀況惡化，董事認為經續期貸款的信貸風險較高。根據中國律師的意見，將對借款人及擔保人採取法律行動。訴訟文件已於二零二四年十二月提交中國有管轄權之法院。本公司將於適當時候另行公佈有關收回經續期貸款的最新情況。詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日、二零二二年六月二十九日、二零二三年二月二十三日、二零二三年十二月六日及二零二四年十二月十日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

由於借款人於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元，故中期期間並無就應收貸款之預期信貸虧損作出撥備或撥備撥回（二零二三年撥備撥回：港幣37,310,000元）。經續期貸款並未於到期日清償，因此，借款人於二零二三年四月二十八日被視為違約，因此，該應收貸款於截至二零二三年六月三十日止年度轉至第三階段或撇銷，並確認終生預期信貸虧損。此外，截至二零二四年六月三十日止年度安排的另一筆應收貸款約港幣16百萬元並無計提預期信貸虧損撥備，原因是其已抵押證券及其後於報告期後結算。

股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息（二零二三年：無）。

報告期後事項

詳情請參閱簡明綜合財務報表附註21。

未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直著力發展並擴大營運物業營運業務及航空貨運包機業務。本集團已投入大量資源，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。

本集團旨在從事向位於不同地區的各類物業的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。本集團堅持通過為更多流行品牌提供租賃及擴展租戶類型，升級租賃物業的租戶，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。為達至該等目的，本集團開展營銷及推廣活動，提高租賃物業知名度，密切關注業務經營情況，及時幫助關鍵商戶，並緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及高利率環境，世界不斷改變，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難。憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓合適物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以進一步拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iv)持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。

根據國家統計局的資料，二零二四年，國內生產總值約為人民幣1,349億元，較二零二三年同期增長約5%。中國政府亦逐步實行政策，擴大國內對商品和服務的需求並促進消費，預計將繼續有效刺激消費潛力（特別是家庭消費），推動消費需求釋放，從而增強商戶信心。預計各個城市的商舖租賃市場將繼續恢復。

展望未來，本集團將繼續透過提升現有租賃物業的價值及經濟回報、擴大本集團營運的物業及於機遇出現時實現本集團業務的多元化，以加強其物業營運業務。受美國關稅政策影響，全球經濟及航空貨運包機均面臨不明朗因素。本集團將繼續通過拓展航線來鞏固其業務，以緩解市場的不確定性，並應對全球貿易和電子商務所帶來的需求。董事會相信，航空貨運包機的實施將成為本集團新的收益來源。透過繼續把握機遇，以靈活及高效率的管理、決策及長遠策略更加審慎地擴展及多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報從長遠而言將獲最大化。

流動資金及財政資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約港幣62,923,000元（二零二四年六月三十日：港幣51,194,000元）及港幣407,517,000元（二零二四年六月三十日：港幣571,561,000元）。本集團以內部產生的資源及發行債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約港幣35,974,000元（二零二四年六月三十日：港幣40,239,000元）。本集團之流動比率約57.0%（二零二四年六月三十日：63.3%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之總權益約港幣18,139,000元（於二零二四年六月三十日總虧絀：港幣7,938,000元）。於二零二四年十二月三十一日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年六月三十日：兩筆債券）合共約港幣10,397,000元（二零二四年六月三十日：港幣10,005,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為正57.3%（二零二四年六月三十日：負126.0%）。一名主要股東已同意向本公司提供充足的財務支持，使本公司能夠履行其對第三方到期的責任，並繼續持續經營。

儘管持續的COVID-19疫情引致二零二零年以來資金回流放緩，本集團仍維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

融資

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無融資（二零二四年六月三十日：無）。此外，本集團已與一名獨立第三方（二零二四年六月三十日：一名）安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年六月三十日：兩筆債券），合共約港幣10,397,000元（二零二四年六月三十日：港幣10,005,000元）。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

外匯風險及利率風險

於中期期間，由於本集團之大部分交易以人民幣及美元計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

本集團資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產（二零二四年六月三十日：無）。

員工政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用79名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之三名獨立非執行董事之任期分別由每年七月二十五日、九月十九日及十二月一日開始為期一年。

或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

董事於股份及相關股份之權益

於二零二四年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

好倉

本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司
			已發行股本 百分比
陳錦艷先生	實益擁有人及 由受控制法團 持有(附註)	597,280,000	22.21%

附註：

597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司持有，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於二零二四年十二月三十一日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

購入股份或債權證之安排

除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於中期期間概無訂立任何安排，致使本公司董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重要合約之權益

於中期期末或於中期期內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

主要股東

於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

好倉－本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團之權益(附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	實益擁有人及於受控制法團之權益(附註2)	188,315,000	7.00%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。林琳女士為陳錦艷先生的弟婦。
- (2) 188,315,000股股份中，166,000,000股股份由名崇有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有，而22,315,000股股份由陳錦慶先生持有。陳錦慶先生為陳錦艷先生之胞弟。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零二四年十二月三十一日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）於二零二三年十一月二十三日生效。購股權計劃詳情載於本公司二零二四年年報之綜合財務報表附註29。

下表披露本公司於中期期內之購股權變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二四年 七月一日 尚未行使	於中期期內 已授出	於中期期內 已行使	於中期期內 已沒收	於中期期內 已失效	於 二零二四年 十二月 三十一日 尚未行使
僱員	二零一八年一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	-	-	-	-	26,850,000
授出總計				26,850,000	-	-	-	-	26,850,000

購買、出售或贖回本公司之上市證券

中期期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於中期期內遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本集團已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。全體董事已確認彼等於中期期間一直遵守載於標準守則內之規定標準。

本公司亦對有可能持有本公司未發佈價格敏感資料的僱員進行證券交易制定了嚴格程度不亞於買賣規定標準的書面指引（「僱員書面指引」）。本公司未發現員工違反僱員書面指引事件。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括中期期間本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之審閱。

獨立審閱

中期業績未經審核，但已由本公司獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

承董事會命
主席
蘇培欣

香港

二零二五年二月二十八日